

mag. Marija Toplak, univ. dipl. inž. grad.

Stalna sodna cenilka za strokovno področje gradbeništvo

– podpodročja gradbeni objekti, gradbeništvo splošno, stavbna zemljišča, visoke gradnje in nepremičnine

Stojnci 135 a, 2281 Markovci; tel.: 041 679 287, E pošta: marija@toplak-ptuj.si



VS0092711603

Stojnci, 21.3.2019

CENILNO POROČILO

Predmet cenitve: nepremičnine: parc. št. 7/30, parc.št. 7/29, parc.št. 7/27, parc.št. 7/26 in 7/25, vse k.o. 699 – Hočko Pohorje

Naročnik: Okrajno sodišče V Mariboru, v izvršilni zadevi **I 1875/2018**, upnice: Metka Stevanja, Ob Gozdu 25, Miklavž na Dr. Polju, ki jo zastopa odvetnik Simon Dolinšek, Partizanska cesta 32, Maribor, zoper dolžnika: Danilo Gorjup, Zgornji Slemen 17A, Bresternica,

cenilka: mag. MARIJA Toplak
sodna cenilka za strokovno področje gradbeništvo – podpodročja
gradbeni objekti, gradbeništvo splošno,
stavbna zemljišča, visoke gradnje
in nepremičnine



Kazalo vsebine

<i>POVZETEK – IZVID OCENJEVANJA VREDNOSTI</i>	3
<i>Uvodne obrazložitve</i>	4
Postopek dela	4
Izbrana podlaga vrednosti	4
Nepremičnina, nepremičninske pravice	4
Načini in metode ocenjevanja vrednosti	5
Predpostavke in omejitve, ki so upoštevane v poročilu:	5
Enota primerjave, neto tlorisna površina, uporabna površina, primerljiva površina	6
<i>Analiza okolja in dejavnikov, ki vplivajo ali utegnejo vplivati na vrednost</i>	6
Gospodarske razmere	6
Nepremičninski trg v širšem in ožjem okolju	7
Davčna analiza	8
<i>Podrobnejši opis obravnavanih nepremičnin</i>	8
Veljavni katastrski podatki.....	8
Zemljiškoknjižni podatki:	9
Lokacija	9
Prostorski plan, gradbeno dovoljenje in dostop	10
Opis stanja ob ogledu	10
<i>Analiza najgospodarnejše uporabe hipotetično nepozidanega zemljišča</i>	11
<i>Ocenjevanje vrednosti</i>	11
Način tržnih primerjav	11
<i>ZAKLJUČEK</i>	14
<i>Izjava o skladnosti s standardi ocenjevanja</i>	15
<i>Literatura in viri:</i>	16

POVZETEK – IZVID OCENJEVANJA VREDNOSTI

S sklepom Okrajnega sodišča v MARIBORU, z dne 7.1.2018, sem v izvršilni zadevi **I 1875/2018**, upnice: Metka Stevanja, Ob Gozdu 25, Miklavž na Dr. Polju, ki jo zastopa odvetnik Simon Dolinšek, Partizanska cesta 32, Maribor, zoper dolžnika: Danilo Gorjup, Zgornji Slemen 17A, Brestrnica, zaradi izterjave 15.000,00 EUR s pripadki,

imenovana za izvedenko, da opravi cenitev nepremičnin parc. št. 7/30, parc.št. 7/29, parc.št. 7/27, parc.št. 7/26 in 7/25, vse k.o. 699 – Hočko Pohorje

Podlaga vrednosti: **TRŽNA VREDNOST**

Definicija tržne vrednosti:

V skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV 2017) je tržna vrednost opredeljena kot ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo na *datum ocenjevanja vrednosti* v poslu med nepovezanimi in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

Tržna vrednost nepremičnin (neomejene lastninske pravice) znaša za:

parcela:	Tržna vrednost
parc.št. 7/30 k.o. 699 - Hočko Pohorje	79.470,00 EUR
parc.št. 7/29 k.o. 699 - Hočko Pohorje*	1.032,00 EUR
parc.št. 7/27 k.o. 699 - Hočko Pohorje	6.112,00 EUR
parc.št. 7/26 k.o. 699 - Hočko Pohorje	5.856,00 EUR
parc.št. 7/25 k.o. 699 - Hočko Pohorje*	656,00 EUR
SKUPAJ VSE PARCELE	93.126,00 EUR

*Opomba: parc.št. 7/29 in 7/25 obe k.o. Hočko Pohorje, sta v naravi poti in zagotavljata dostop do cenjenih in drugih zemljišč.

Posebna predpostavka: V korist vseh parcel je ustanovljena služnost dostopa. Trenutno je dostop zagotovljen po gozdni poti (lastniki so fizične osebe). Iz katastrskega orto foto posnetka pa ni možno razbrati, kje natančno poteka pot, tako da ni možno preveriti, ali je služnost dostopa zagotovljena po celotni trasi (to bi lahko ugotovil le izvedenec geodet). Dolžnik je v času ogleda izjavil, da je služnost dostopa zagotovljena in vpisana v zemljiško knjigo.

VREDNOST velja na dan izpisa dne 21.3.2019, po stanju na dan ogleda dne 7.3.2019.

PODATKI IZ ZEMLJIŠKE KNJIGE:

katastrska občina 699 HOČKO POHORJE parcela 7/30 (ID 6647002),
katastrska občina 699 HOČKO POHORJE parcela 7/29 (ID 6646996) (predvidena pot),
katastrska občina 699 HOČKO POHORJE parcela 7/27 (ID 6646998),
katastrska občina 699 HOČKO POHORJE parcela 7/26 (ID 6646999),
katastrska občina 699 HOČKO POHORJE parcela 7/25 (ID 6647000) (predvidena pot),
lastnik je dolžnik do celote, vknjižene hipoteke, med njimi obravnavana izvršba in še VL 73846/2018 (samo na parc.št. 7/30), ter 2 zaznambi neposredne izvršljivosti (2 izvršbi in 2 hipoteke), služnost za elektrovod in nekaj služnosti drugih lastnikov zemljišč za dostop do njihovih parcel.

OSNOVE CENITVE: Upoštevala sem Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. list RS 106/2010), Zakon o revidiranju (Ur. list RS 65/2008), Slovenske poslovno finančne standarde (Ur. list 106/2013), Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti 2017 (MSOV 2017), druga pravila, ki jih določa SIR in druge zakone in izdane predpis njihovi podlagi, vse, ki so pomembni za obravnavano nalogo.

UPORABILA sem način tržnih primerjav. Utemeljitev podajam v nadaljevanju tega poročila.

Uvodne obrazložitve

Postopek dela

Pri izvedbi ocenjevanja sem izvedla naslednje aktivnosti:

1. Pregledala sem dokumente in informacije v zvezi z obravnavano nepremičnino (večina jih je v sklopu tega poročila ali pa so javno dostopni).
2. Opravila sem ogled nepremičnine.
3. Proučila sem omejitve, ki se nanašajo na pravice na nepremičnini.
4. Proučila sem vplive, ki ga imajo na uporabo in vrednost nepremičnin veljavni predpisi o uporabi zemljišč, razmere na trgu nepremičnin, predvidene spremembe v soseski in najboljša uporaba nepremičnin.
5. Zbrala in preverila sem:
 - primerljive podatke o transakcijah, ki so primerni za ocenjevanje vrednosti predmetne nepremičnine,
 - pregledala sem stanje na trgu nepremičnin v Sloveniji, v regijah, s podobnimi značilnostmi, kot so na področju obravnavane nepremičnine,

Upoštevala sem Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. list RS 106/2010), Zakon o revidiranju (Ur. list RS 65/2008), Slovenske poslovno finančne standarde (Ur. list 106/2013), Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti 2017 (MSOV 2017), druga pravila, ki jih določa SIR in druge zakone in izdane predpis njihovi podlagi, vse, ki so pomembni za obravnavano nalogo.

Izbrana podlaga vrednosti

Izbrana podlaga vrednosti je TRŽNA VREDNOST.

Tržna vrednost je po MSOV opredeljena kot ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo na *datum ocenjevanja vrednosti* v poslu med nepovezanimi in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

Nepremičnina, nepremičninske pravice

Nepremičnina – so zemljišče in vse stvari, ki so naravni del zemljišča, npr. drevesa, minerali, in stvari, ki so bile dodane zemljišču, npr. objekti in izboljšave na zemljišču ter vsi trajni priključki objektov, npr. nadzemni in podzemni infrastrukturni objekti (komunalna infrastruktura).

Pravica na nepremičnini je pravica lastništva, nadzora, uporabe ali zasedbe zemljišča in objektov.

Definicije pojmov povzemam po Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti (MSOV), in jih navajam:

- **Nepremičnina** je fizično sredstvo in predstavlja zemljišče in objekte, ki so na, nad, ali pod njim.
- **Pravica na nepremičnini** je pravica lastništva, nadzora, uporabe ali zasedbe zemljišča in objektov. Nepremičnost zemljišč in objektov pomeni, da se pri izmenjavi prenaša pravica, ki jo nekdo ima, ne pa fizično zemljišče in objekt. Zato se vrednost nanaša na pravice na nepremičnini, ne pa na fizično zemljišče in objekte. Različne vrste *pravic na nepremičninah* se med seboj ne izključujejo. Predmet ocenjevanja so vse pravice na nepremičninah kot izhajajo iz zemljiškoknjižnega izpiska, hipoteke oziroma izvršilni postopki ne vplivajo na ocenjeno vrednost.

Načini in metode ocenjevanja vrednosti

V skladu z MSOV uporabljamo naslednje načine ocenjevanja vrednosti (v nadaljevanju citiram iz MSOV):

»**Način tržnih primerjav** – nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so informacije o cenah na razpolago. Pri tem načinu je v prvem koraku treba proučiti cene za posle enakih ali podobnih sredstev, ki so se v zadnjem času pojavili na trgu. Če je bilo v zadnjem času le malo takih poslov, bo morda treba ustrezno proučiti tudi cene enakih ali podobnih sredstev, ki so na borzi ali ponujeni v prodajo, vendar je treba jasno ugotoviti in kritično analizirati ustreznost teh informacij. Informacije o cenah iz drugih poslov bo morda treba prilagoditi glede na vse razlike med pogoji dejanskega posla in *podlago vrednosti* ter vse predpostavke, ki jih je treba sprejeti pri ocenjevanju vrednosti. Obstajajo lahko tudi razlike v pravnih, ekonomskih ali fizičnih značilnostih sredstev iz drugih poslov in sredstva, katerega vrednost se ocenjuje .

Nabavno vrednostni način – nakazuje vrednost z uporabo ekonomskega načela, da kupec za sredstvo ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev sredstva enake koristnosti z nakupom ali z gradnjo oziroma izdelavo. Ta način temelji na načelu substitucije, da cena, ki bi jo kupec na trgu plačal za sredstvo, katerega vrednost se ocenjuje, ne bi bila višja od stroškov za nakup ali gradnjo oziroma izdelavo enakovrednega sredstva, razen če gre za neprimeren čas, težave ali nevšečnosti, tveganje ali druge dejavnike. Pogosto je sredstvo, katerega vrednost se ocenjuje, zaradi starosti ali zastarelosti manj privlačno od drugega, ki bi ga bilo mogoče kupiti ali izdelati. V takem primeru utegnejo biti potrebne tudi prilagoditve na ceno drugega možnega sredstva glede na zahtevano *podlago vrednosti*.

Na donosu zasnovan način – nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v sedanjo vrednost kapitala. Ta način upošteva donos, ki ga bo sredstvo ustvarilo v okviru svoje dobe koristnosti, in nakazuje njegovo vrednost v procesu kapitalizacije. Kapitalizacija pomeni pretvorbo donosa v sedanjo vrednost z uporabo ustrezne diskontne mere. Tok donosa lahko izhaja iz pogodbe ali pogodb, lahko pa tudi nima pogodbene podlage, npr. pričakovani dobiček, ustvarjen z uporabo ali posedovanjem sredstva. Metode, ki spadajo v *na donosu zasnovan način*, so: metoda kapitalizacije donosa, pri čemer se za normalizirani donos tipičnega obdobja uporablja ena mera za vsa tveganja ali splošna mera kapitalizacije; metoda diskontiranega denarnega toka, pri čemer se diskontna mera uporablja za vrsto denarnih tokov za prihodnja obdobja, ki se diskontirajo na sedanjo vrednost.«

V tem poročilu sem uporabila način tržnih primerjav.

Predpostavke in omejitve, ki so upoštevane v poročilu:

Poročilo je sestavljeno ob upoštevanju naslednjih splošnih predpostavk:

- Za podatke iz javnih evidenc se predpostavlja da so zanesljivi. Ocenjevalka ne jamči za njihovo točnost oz. pravilnost ter s tem v zvezi ne prevzema nobene odgovornosti.
- Predpostavlja se, da gre za odgovorno lastništvo in odgovorno upravljanje nepremičnine, ki je predmet ocenjevanja.
- Nepremičnina je ovrednotena kot prosta oseb in stvari in bremen, razen, če ni drugače navedeno.
- Ocena vrednosti temelji na ocenjevalki znanih informacijah v času sestave poročila.
- Načrti, skice in slikovni material so priloženi le zato, da si bralec lažje predstavlja predmet vrednotenja.
- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta.
- Ocena vrednosti velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum vrednotenja. Ocena vrednosti ne predstavlja nasveta v zvezi z investiranjem in se zato tudi ne sme smatrati kot taka.
- Predpostavlja se, da zemljišče ali zgradbe ne vsebujejo nikakršnih škodljivih materialov. Ocenjevalka ni kvalificirana, da takšne materiale, ki so skriti v zgradbi ali pod zemljo, odkrije.
- Predpostavlja se, da ni nobenih skritih okoliščin oz. nevidnega stanja na objektu ali zemljišču, zaradi katerega bi bila nepremičnina več/manj vredna in ocenjevalka ne prevzema odgovornosti,

da bi raziskala takšne okoliščine. Ocenjevalka ne prevzema odgovornosti za morebitne skrite napake oz. druge pomanjkljivosti na nepremičnini, na katere je naročnik ni posebej opozoril.

- Predpostavlja se, da je nepremičnina zgrajena v skladu z veljavnimi prostorskimi akti ter celotno prostorsko zakonodajo razen če iz poročila izhaja drugače.

Poročilo je sestavljeno ob upoštevanju naslednjih splošnih omejitev

- Ocenjevalka ni dolžna spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačne okoliščine od tistih, ki so veljale na dan ocenjevanja, če to ni posebej dogovorjeno.
- Poročilo se sme uporabljati samo za namene obravnavanega izvršilnega postopka, za druge potrebe poročila ali njegovega dela ni dovoljeno ponatisniti, reproducirati ali posredovati s kakršnimi koli sredstvi, elektronskimi, mehanskimi, s fotokopiranjem ali kako drugače, brez pisnega dovoljenja avtorja - cenilke. Cenilka na naročnika prenaša materialne avtorske pravice v obsegu, da lahko naročnik poročilo uporabi za namen, za katerega je pripravo poročila naročil.
- V primeru da bo potrebno pričati pred sodiščem ali sodelovati na sestankih v zvezi z vsebino tega poročila, je stranka, ki to zahteva, dolžna poravnati stroške, ker ti niso zajeti v izdelavi poročila.
- Dovoljeno je posredovanje poročila pristojnemu nadzornemu organu.

Enota primerjave, neto tlorisna površina, uporabna površina, primerljiva površina

Površine v m² imajo bistven vpliv na ugotovljeno tržno vrednost, ker uporabljam kvadratni meter kot enoto primerjave.

Neto tlorisna površina je seštevek površin vseh prostorov v stavbi oziroma vseh prostorov dela stavbe. Vanjo je vključena površina bivalnih in nebivalnih prostorov, recimo balkoni, kleti, lože, garaže, in podobno. Površino se določi v skladu SIST ISO 9836.

Uporabna tlorisna površina: V skladu z 79. členom Zakona o evidentiranju nepremičnin (ZEN; Uradni list RS, št. 47/2006) in 3. členom Pravilnika o vpisih v kataster stavb (Uradni list RS, št. 22/2007) je v primeru stanovanjske rabe vsota površin vseh bivalnih prostorov. To so vsi tisti prostori, ki ustrezajo namenu in uporabi dela stavbe, na primer sobe, kopalnica, stranišče, kuhinja, hodnik (in ostali prostori za bivanje, prehranjevanje, osebno higieno). V uporabno površino ne vključujemo teras, balkonov, lož, garaž, kurilnic, shramb, sušilnic ipd. Uporabno površino se določi tako, da se sešteje površine vseh zaprtih prostorov za bivanje v eni ali več etažah, brez tehničnih prostorov in nedokončanih prostorov. Prostori za bivanje so kuhinja, kopalnica, stranišče, dnevna soba, predsoba, spalnica, kabinet, hodnik in podobni prostori. Za prostore, ki se nahajajo v mansardi, v uporabno površino štejemo samo del površine, kjer je višina stropov enaka oz. višja od 1,6 m.

Primerljiva površina pa je od primera do primera različna, saj neto tlorisno površino reduciram z ustreznim faktorjem, ki ga določimo zato, da lahko operiram z nadomestitveno vrednostjo v EUR za m² objekta, ker so nekateri prostori nedokončani in slabše izvedbe. Po izkušnjah so faktorji podobni, kot jih je nekoč uporabljal JUS standard za izračun površin.

Analiza okolja in dejavnikov, ki vplivajo ali utegnejo vplivati na vrednost

Gospodarske razmere

Vrednost nepremičnin in aktivnost trga nepremičnin je odvisna od demografskih in ekonomskih procesov v okolju.

Slovenija je ena izmed manjših držav sveta. Njeno površina znaša 20,273 km². 1. januarja 2013 je imela Slovenija 2.058.821 prebivalcev.

Bruto domači proizvod (BDP) je najpomembnejši agregat nacionalnih računov in najobsežnejše merilo celotne ekonomske aktivnosti. Iz leta 2008, ko je BDP na prebivalca v Sloveniji znašal 18.437 EUR, se je do konca leta 2012 znižal na 17.244 EUR na prebivalca, kar je za 6,47%.

BDP je bil v 2015 nominalno za 3,3 % višji kot v 2014; BDP na prebivalca je bil najvišji v osrednjeslovenski regiji (26.418 EUR) kar je za 41,3 % nad slovenskim povprečjem in za 87,5-odstotnih točk več od najnižjega v zasavski regiji (10.060 EUR). Večina regij je dosegla 80-96 % povprečnega BDP na prebivalca, podravska regija npr. 82,7 % slovenskega povprečja, ki je znašalo 18.693 EUR/prebivalca. BDP v letih 2016 in 2017 raste (<http://www.stat.si/>..)

Obravnavane nepremičnine so v OBČINAH HOČE SLIVNICA, za katero ocenjujem, da veljajo enaki kazalniki kot za povprečje regije.

Nepremičninski trg v širšem in ožjem okolju

Slovenija je sicer majhna dežela, na trgu nepremičnin pa ima veliko posebnosti.

Koncem prejšnjega stoletja, ocenjujem da nekje od uvedbe »nepremičninskih posrednikov«, se je pričelo tudi zbiranje podatkov o doseženih transakcijskih cenah. Geodetska uprava republike Slovenije (GURS) pa izvaja četrletne, polletne in letne analize. S podobnimi analizami se ukvarjajo tudi spletne agencije, kot je npr. SLONEP. Vendar je potrebno poudariti, da je te podatke potrebno ustrezno tudi preveriti.

Kar se tiče kvalitete podatkov o izvedenih transakcijah, je teh največ in so tudi najbolj natančne, na področju tržnega segmenta stanovanj, stanovanjskih hiš in kmetijskih zemljišč.

V nadaljevanju najprej proučim analizo po GURS - analiza trga nepremičnin v Sloveniji: **Vir:**

Poročilo o povprečnih cenah nepremičnin na slovenskem trgu - letno poročilo 2017 in 2016 in prikazujem nekaj izsekov:

»

PREGLEDNICA 15:

Povprečne cene in površine prodanih zemljišč za gradnjo stavb, Slovenija, 2015–2017

SLOVENIJA	ŠTEVILO PARCEL	POVRŠINA VSEH PARCEL [m ²]	POVPREČNA POVRŠINA PARCELE [m ²]	POVPREČNA CENA [€/m ²]
2015	2.165	1.537.792	710	45
2016	2.857	2.286.716	800	65
2017	3.224	2.553.218	792	52

Kupoprodajne pogodbe z zemljišči nemalokrat vsebujejo prodajo več različnih vrst zemljišč hkrati, cene pa se nanašajo na celotno kupoprodajno pogodbo, obenem so lahko zemljišča, parcele, ki so predmet prodaje na popolnoma različnih lokacijah, kar otežuje oziroma onemogoča uporabo tovrstnih kupoprodaj pri analizah trga zemljišč.

S ciljem predstaviti dejavnost delovanja trga zemljišč za gradnjo na širšem območju države so bila kot analitična območja za zemljišča za gradnjo izbrana enaka območja kot za stanovanja in hiše, to je meje naselij, neodvisno od tega, da je bilo na nekaterih naseljih izvedenih le nekaj prodaj v letu.

Zemljišča za gradnjo so namenjena gradnji stanovanjskih hiš, stanovanj, gospodarske javne infrastrukture, poslovnih prostorov, kmetijskih objektov in industrijskih objektov. Natančno opredelitev namena gradnje na določenem zemljišču za gradnjo do postopkov izdaje gradbenih dovoljenj ni mogoče opredeliti zaradi obstoječe prostorsko planerske ureditve v Sloveniji. Zato so zemljišča za gradnjo, ki so obravnavana v analizah, namenjena gradnji različnim vrstam stavb, večji delež pa je namenjen gradnji stanovanjskih hiš.

Pomembno je poudariti izjemen pomen lokacije in mikrolokacije posamezne parcele, ki je namenjena gradnji stavbe oziroma objekta. Zato lastnosti parcel, ki se obravnavajo, kot zemljišča za gradnjo stavb odražajo povprečja cen, lokacije, mikrolokacije in površine.

Zemljišča za gradnjo stavb, 2016

Območje	Vzorec (N)	Zemljišče (v m²)	Cena (v EUR/m²)	Trend
SLOVENIJA	1.527	1.350	61	↑
OSREDNJE SLOVENSKO OBMOČJE	409	1.320	132	↑
GORENJSKO OBMOČJE	83	1.840	102	□
GORIŠKO OBMOČJE	53	1.760	29	□
OBALNO OBMOČJE	68	1.210	77	□
KRAŠKO OBMOČJE	37	1.780	28	□
NOTRANJSKO OBMOČJE	58	780	25	□
DOLENJSKO OBMOČJE	171	1.670	24	↑
POSAVSKO OBMOČJE	59	1.260	26	□
SAVINJSKO OBMOČJE	125	1.540	33	↔
KOROŠKO OBMOČJE	66	1.630	19	□
ŠTAJERSKO OBMOČJE	262	990	36	↑
POMURSKO OBMOČJE	136	1.270	11	↓

Obravnavana lokacija ni tipična in tržna vrednost se ne odraža v gornji analizi. Tako gre za poseben namen »počitniški« in še posebne okoliščine, kot so težavnejši dostop (gozdna pot, služnost dostopa), od komunalne infrastrukture pa je možen le priključek na električno omrežje. Zato je toliko bolj pomembno, kakšen je promet podobnih nepremičnin v obravnavanem okolju.

Davčna analiza

Zaradi gospodarske krize in primanjkljaja v državnem proračunu, vlada v zadnjih letih vztrajno zvišuje davke. Pomemben dejavnik postaja ocenjena vrednost nepremičnin po podatkih GURS, ki je kot celota ali v 80% osnova za obdavčenje, tako za davek na promet nepremičnin, kot davek na dobiček iz kapitala. Promet novih je obdavčen z DDV, starejših in dalj časa vseljenih pa je obdavčen s prometnim davkom, v višini 2%. DDV je oproščen promet z objekti ali deli objektov in zemljišč, na katerih so postavljeni, če je dobava opravljena kasneje kot v dveh letih od začetka prve uporabe oziroma prve vselitve. **Prikazana tržna vrednost ne zajema DDV, zajema pa prometni davek.**

Podrobnejši opis obravnavanih nepremičnin**Veljavni katastrski podatki**

Katastrska občina 699 Številka parcele 7/30

Površina parcele (m²)

6.538



Katastrska občina 699 Številka parcele 7/29

Površina parcele (m²)

129



Katastrska občina 699 Številka parcele 7/27

Površina parcele (m2)

382



Katastrska občina 699 Številka parcele 7/26

Površina parcele (m2)

366



Katastrska občina 699 Številka parcele 7/25

Površina parcele (m2)

82

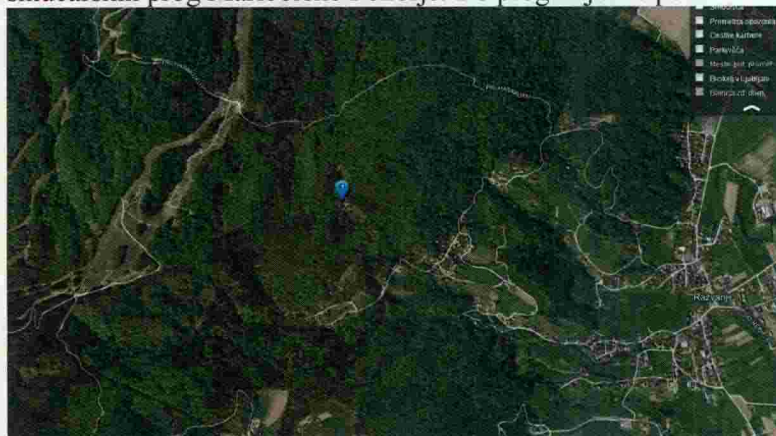
**Zemljiškoknjižni podatki:**

katastrska občina 699 HOČKO POHORJE parcela 7/30 (ID 6647002),
 katastrska občina 699 HOČKO POHORJE parcela 7/29 (ID 6646996) (predvidena pot),
 katastrska občina 699 HOČKO POHORJE parcela 7/27 (ID 6646998),
 katastrska občina 699 HOČKO POHORJE parcela 7/26 (ID 6646999),
 katastrska občina 699 HOČKO POHORJE parcela 7/25 (ID 6647000) (predvidena pot),
 lastnik je dolžnik do celote, vknjižene hipoteke, med njimi obravnavana izvršba in še VL 73846/2018 (samo na parc.št. 7/30), ter 2 zaznambi neposredne izvršljivosti (2 izvršbi in 2 hipoteke), služnost za elektrovod in nekaj služnosti drugih lastnikov zemljišč za dostop do njihovih parcel. V korist vseh parcel pa je ustanovljena služnost dostopa. Trenutno je dostop zagotovljen po gozdni poti (lastniki so fizične osebe), iz katastrskega orto foto posnetka pa ni možno razbrati, kje natančno poteka pot, tako da ni možno prekontrolirati, ali je služnost dostopa zagotovljena po celotni trasi (to bi lahko ugotovil le izvedenec geodet).

Lokacija

Zemljišča se nahajajo n POHORJU, sredi gozdov, na hribovitem terenu, zadnjih ca 500 m dostopna po gozdni poti, ki je ob lepem vremenu prevozna tudi z avtomobilom.

Lokacija je označena z modrim na spodnji sliki, nahaja se ca 800 m peš hoje (po gozdu) od smučarskih prog Mariborsko Pohorje. Do prog ni javne poti.



Prostorski plan, gradbeno dovoljenje in dostop

Iz potrdila o namenski rabi z dne 17.1.2019 (priloga poročila), ki sem ga pridobila iz Občine Hoče – Slivnica izhaja, da so zemljišča opredeljena kot stavbna zemljišča, območje stanovanj – SP – površine počitniških hiš.

Trenutno je dostop zagotovljen po javni poti in v zadnjem delu po gozdni poti (lastniki so fizične osebe, za dostop je vpisana služnost v korist vsakokratnega lastnika cenjenih parcel), iz katastrskega orto foto posnetka pa ni možno razbrati, kje natančno poteka pot, tako da ni možno prekontrolirati, ali je služnost dostopa zagotovljena po celotni trasi (to bi lahko ugotovil le izvedenec geodet).

Parcele so v tem trenutku nepozidane, tako da še gradbenega dovoljenja ni.

Opis stanja ob ogledu

Ogled je bil opravljen 7.3.2019. Na ogledu je bila prisotna upnica in njen pooblaščenec ter dolžnik. Pot bi bila sicer prevozna z avtomobilom, vendar smo morali pešačiti, ker je podrto drevo zaprlo prehod.

Predmet ocenjevanja so torej:

parcela:	velikost v m2	opis
parc.št. 7/30 k.o. 699 - Hočko Pohorje	6538	stavbno zemljišče, še ni razparcelirano
parc.št. 7/29 k.o. 699 - Hočko Pohorje	129	pot do stavbnih zemljišč
parc.št. 7/27 k.o. 699 - Hočko Pohorje	382	odmerjena stavbna parcela
parc.št. 7/26 k.o. 699 - Hočko Pohorje	366	odmerjena stavbna parcela
parc.št. 7/25 k.o. 699 - Hočko Pohorje	82	pot do stavbnih zemljišč

Fotografije :



Mimo vikenda na parceli 7/28, pogled na nepozidana zemljišča parc.št. 7/27 in 7/26 in pot 7/29:



Analiza najgospodarnejše uporabe hipotetično nepozidanega zemljišča

Osnovne zahteve, ki definirajo oziroma sestavljajo najgospodarnejšo uporabo so (Zupančič 2012):

- fizično možna in urbanistično sprejemljiva uporaba,
- zakonsko dopustna uporaba,
- finančno izvedljiva uporaba,
- in uporaba, ki rezultira v najvišjo vrednost ocenjevanega zemljišča.

Menim, da je dovolj podobnih prodaj na trgu in zato ta analiza ni potrebna. Poleg tega gre za stanovanjsko počitniško gradnjo, ki na obravnavanem odročnem območju ne more predstavljati dodatnih donosov .

Ocenjevanje vrednosti

Način tržnih primerjav

Primerljive prodaje nepremičnin (stavnih in kmetijskih zemljišč) iščem v bližnji okolici ali podobnih lokacijah.

Po MSOV je potrebno upoštevati razlike med:

- pravico, za katero smo dobili podatke o ceni, in pravico, katere vrednost se ocenjuje,
- različnimi lokacijami,
- kakovostjo zemljišč ali starostjo in značilnostmi objektov,
- dovoljeno rabo ali namembnostjo (v skladu s prostorsko zakonodajo) za vsako nepremičnino,
- okoliščinami, v katerih je bila cena določena, in zahtevano podlago vrednosti,
- datumom začetka veljavnosti dobljenega podatka o ceni in zahtevanim datumom ocenjevanja vrednosti.

Za stavbno zemljišče upoštevam naslednje primerljive prodaje:

1.Pravni posel	
Vrsta pravnega posla:	Kupoprodajni posel
Vrsta pravnega posla podrobno:	Prodaja na prostem tigu
Datum sklenitve pogodbe:	0.12.2017
ID pravnega posla:	354386
2.Podatki o pogodbi	
Skupna pogodbeni cena:	14.040,00 €
Stopnja DDV:	22,0%
DDV vključen:	Da
3.Pogodbene stranke - prodajalci	
Pravno organizacijska oblika:	Ni prodajalcev
4.Pogodbene stranke - kupci	
Pravno organizacijska oblika:	/

PARCELA 422/7, 699 - HOČKO POHORJE, HOČE-SLIVNICA	
A.1 Identifikacijski podatki o parceli	
Parcelna številka:	422/7
Katastrska občina:	699 - HOČKO POHORJE
Občina:	HOČE-SLIVNICA
A.2 Podatki o parceli	
Vrsta zemljišča:	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče stavbo in je delno komunalno opremljeno
Namenska raba parcele:	/
Koordinate:	X:150659.77 Y:544187.52
Površina parcele:	830 m2
Vrsta trajnega nasada:	/
Starost trajnega nasada:	/
A.3 Podatki o prodaji parcele	
Prodani solastniški delež parcele:	1/1



Omejitve: vrsta pravice: 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme na nepremičnini: katastrska občina 699 HOČKO POHORJE parcela 7/29 (ID 6646996)
katastrska občina 699 HOČKO POHORJE parcela 7/22 (ID 6600045)
katastrska občina 699 HOČKO POHORJE parcela 7/25 (ID 6647000)

Dodaj v košarico Izvozi v PDF Prikaži na zemljevidu	
1.Pravni posel	
Vrsta pravnega posla:	Kupoprodajni posel
Vrsta pravnega posla podrobno:	Prodaja na prostem tigu
Datum sklenitve pogodbe:	4.4.2018
ID pravnega posla:	378884
2.Podatki o pogodbi	
Skupna pogodbeni cena:	10.000,00 €
Stopnja DDV:	/
DDV vključen:	Ne
3.Pogodbene stranke - prodajalci	
Pravno organizacijska oblika:	Ni prodajalcev
4.Pogodbene stranke - kupci	
Pravno organizacijska oblika:	/

PARCELA 7/28, 699 - HOČKO POHORJE, HOČE-SLIVNICA	
A.1 Identifikacijski podatki o parceli	
Parcelna številka:	7/28
Katastrska občina:	699 - HOČKO POHORJE
Občina:	HOČE-SLIVNICA
A.2 Podatki o parceli	
Vrsta zemljišča:	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče stavbo in je delno komunalno opremljeno
Namenska raba parcele:	/
Koordinate:	X:153082.6 Y:547169.61
Površina parcele:	427 m2
Vrsta trajnega nasada:	/
Starost trajnega nasada:	/
A.3 Podatki o prodaji parcele	
Prodani solastniški delež parcele:	1/1



Dodaj v košarico Izvozi v PDF Prikaži na zemljevidu	
Pravni posel	
Vrsta pravnega posla:	Kupoprodajni posel
Vrsta pravnega posla podrobno:	Prodaja na prostem tigu
Datum sklenitve pogodbe:	23.8.2016
ID pravnega posla:	278210
2.Podatki o pogodbi	
Skupna pogodbeni cena:	5.000,00 €
Stopnja DDV:	/
DDV vključen:	Ne
3.Pogodbene stranke - prodajalci	
Pravno organizacijska oblika:	Ni prodajalcev
4.Pogodbene stranke - kupci	
Pravno organizacijska oblika:	/

PARCELA 7/16, 699 - HOČKO POHORJE, HOČE-SLIVNICA	
A.1 Identifikacijski podatki o parceli	
Parcelna številka:	7/16
Katastrska občina:	699 - HOČKO POHORJE
Občina:	HOČE-SLIVNICA
A.2 Podatki o parceli	
Vrsta zemljišča:	Zemljišče, na katerem je mogoče stavbo in ima gradbeno dovoljenje
Namenska raba parcele:	/
Koordinate:	X:153082.63 Y:547133.53
Površina parcele:	483 m2
Vrsta trajnega nasada:	/
Starost trajnega nasada:	/
A.3 Podatki o prodaji parcele	
Prodani solastniški delež parcele:	1/1



Dodaj v košarico Izvozi v PDF Prikaži na zemljevidu	
Pravni posel	
Vrsta pravnega posla:	Kupoprodajni posel
Vrsta pravnega posla podrobno:	Prodaja na prostem tigu
Datum sklenitve pogodbe:	8.12.2015
ID pravnega posla:	250922
2.Podatki o pogodbi	
Skupna pogodbeni cena:	5.000,00 €
Stopnja DDV:	/
DDV vključen:	Ne
3.Pogodbene stranke - prodajalci	
Pravno organizacijska oblika:	Ni prodajalcev
4.Pogodbene stranke - kupci	
Pravno organizacijska oblika:	/

PARCELA 7/17, 699 - HOČKO POHORJE, HOČE-SLIVNICA	
A.1 Identifikacijski podatki o parceli	
Parcelna številka:	7/17
Katastrska občina:	699 - HOČKO POHORJE
Občina:	HOČE-SLIVNICA
A.2 Podatki o parceli	
Vrsta zemljišča:	Zemljišče, na katerem je mogoče stavbo in ima gradbeno dovoljenje
Namenska raba parcele:	/
Koordinate:	X:153102.48 Y:547153.33
Površina parcele:	453 m2
Vrsta trajnega nasada:	/
Starost trajnega nasada:	/
A.3 Podatki o prodaji parcele	
Prodani solastniški delež parcele:	1/1



Dodaj v košarico Izvozi v PDF Prikaži na zemljevidu	
ravnati posej	
za pravnega posla:	Kupoprodajni posej
za pravnega posla izobno:	Prodaja na prostem tigu
um sklenitve pogodbe:	9.11.2015
travnega posla:	236672
odatki o pogodbi	
ena pogodbeni cena:	2.370,00 €
prija DDV:	/
v vključen:	Ne
ogodbene stranke - prodajalci	
vno organizacijske oblike:	Ni prodajalec
ogodbene stranke - kupci	
vno organizacijske oblike:	/

PARCELA 401/50, 699 - HOČKO POHORJE, HOČE-SLIVNICA	
A.1 Identifikacijski podatki o parceli	
Parcelna številka:	401/50
Katastrska občina:	699 - HOČKO POHORJE
Občina:	HOČE-SLIVNICA
A.2 Podatki o parceli	
Vrsta zemljišča:	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče stavbo in je delno komunalno opremljen komunalno neopremljeno
Namenska raba parcele:	/
Koordinate:	X:151170.3 Y:543274.71
Površina parcele:	263 m2
Vrsta trajnega nasada:	/
Starost trajnega nasada:	/
A.3 Podatki o prodaji parcele	
Prodani solastniški delež parcele:	1/1



Prilagoditve za parc.št. 7/26 in 7/27

parcela	422/7	7/28	7/16	7/17	401/50
prodaja EUR brez DDV	11970,00	10000	5000	5000	2370
površina zemljišč	830,00	427	463	453	263
vrednost v EUR/m2	14,42	23,42	10,80	11,04	9,01
datum prodaje	6.12.2017	4.4.2018	23.6.2016	8.12.2015	9.11.2015
pogoji prodaje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
prilagojena nab. Vrednost	11970,00	10000,00	5000,00	5000,00	2370,00
vrednost v EUR/m2	14,42	23,42	10,80	11,04	9,01
funkcionalnost kompleksa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
prilagojena vrednost	14,42	23,42	10,80	11,04	9,01
čas prodaje	0,05	0,00	0,10	0,15	0,15
prilagojena vrednost	15,14	23,42	11,88	12,69	10,36
dostop	-0,10	0,00	0,00	0,00	-0,10
prilagojena vrednost	13,63	23,42	11,88	12,69	9,33
lokacija	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
prilagojena vrednost	13,63	23,42	11,88	12,69	9,33
ostalo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
prilagojena vrednost	13,63	23,42	11,88	12,69	9,33
izravnava, gramoziranje	0,00	-0,20	0,00	0,00	0,00
prilagojena vrednost EUR/m2	13,63	16,39	11,88	12,69	9,33
Primerljiva površina v m2	1	1	1	1	1
Prilagojena vrednost:	13,63 EUR	18,59 EUR	11,88 EUR	12,69 EUR	9,33 EUR
ponder	0,10	0,6	0,10	0,10	0,10
VREDNOST (kot prostega zemljišča)			15,91 EUR	na m2	
Zaokroženo			16,00 EUR	na m2	

Za poti, v naravi parc.št. 7/29 in 7/25, je potrebno upoštevati, da je ena služnost za parc. št. 7/28 že vpisna in da v naravi ti parceli že zagotavljata dostop do parc.št. 7/30, 7/26 in 7/27.

Glede na to, da se v naravi služnost dostopa že koristi oziroma se zagotavlja dostop do navedenih parcel, teh poti ni možno samostojno koristiti oziroma je potrebno dopuščati služnost, zato Gornjo ugotovljeno vrednost znižam za 50%.

Tržna vrednost parc.št. 7/29 in 7/25 tako znaša: 8 EUR/m2.

Parcela št. 7/30 pa je nerazparcelirana in v celoti opredeljena kot stavbno zemljišče.

Za doseganje gornje cene po m² parcele je potrebno izvesti parcelacijo in nameniti zemljišče za parcele in poti. Glede na velikost kompleksa predvidevam, da je za poti potrebno ca 16% površine, ostala površina pa se nameni za parcele. Prodaja je potem možna le posameznih parcel (izkupiček ca 14 parcel, z vpisom služnosti po poteh.

Tržna vrednost parc.št. 7/30 tako znaša:

velikost parcele	6538 m ²
minus poti, 16%	-1046,08 m ²
neto velikost zemljišč za prodajo:	5491,92 m ²
cena v EUR/m ²	16 EUR/m ²
vmesna vrednost (še potrebna parcelacija)	87870,72 EUR
Stroški parcelacije, ocena 600 EUR/parcelo	-8400 EUR
Vrednost	79.470,72 EUR
Tržna vrednost	79.470,00 EUR oz. 12,155 EUR/m ²

Prikaz vrednosti po posameznih parcelah:

parc.št.:	Tržna vrednost	velikost v m ²	v EUR/m ²
parc.št. 7/30 k.o. 699 - Hočko Pohorje	79.470,00 EUR	6538	12,155
parc.št. 7/29 k.o. 699 - Hočko Pohorje	1.032,00 EUR	129	8
parc.št. 7/27 k.o. 699 - Hočko Pohorje	6.112,00 EUR	382	16
parc.št. 7/26 k.o. 699 - Hočko Pohorje	5.856,00 EUR	366	16
parc.št. 7/25 k.o. 699 - Hočko Pohorje	656,00 EUR	82	8
SKUPAJ VSE PARCELE	93.126,00 EUR		

ZAKLJUČEK

V cenilnem poročilu sem uporabila samo način tržnih primerjav, zato izračunane vrednosti le povzamem.

Tržna vrednost nepremičnin (neomejene lastninska pravica) znaša za:

parc.št.:	Tržna vrednost
parc.št. 7/30 k.o. 699 - Hočko Pohorje	79.470,00 EUR
parc.št. 7/29 k.o. 699 - Hočko Pohorje	1.032,00 EUR
parc.št. 7/27 k.o. 699 - Hočko Pohorje	6.112,00 EUR
parc.št. 7/26 k.o. 699 - Hočko Pohorje	5.856,00 EUR
parc.št. 7/25 k.o. 699 - Hočko Pohorje	656,00 EUR
SKUPAJ VSE PARCELE	93.126,00 EUR

Opomba: parc.št. 7/29 in 7/25 obe k.o. Hočko Pohorje, sat v naravi odmerjeni poti in zagotavljata dostop do cenjenih in drugih zemljišč.

priloga: Potrdilo o namenski rabi

cenilka:
mag. Marija Toplak



cenilka: mag. Marija Toplak, univ. dipl. inž. grad.

• Izjava o skladnosti s standardi ocenjevanja

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- imam kot ocenjevalec vrednosti pravic na nepremičninah potrebno znanje in izkušnje za izvedbo ocene vrednosti nepremičnin, ocenjenih v tem poročilu;
- je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko;
- sem o predmetu ocenjevanja pridobila vse informacije, ki bistveno vplivajo na njegovo oceno vrednosti;
- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;
- so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami, opisanimi v tem poročilu;
- nimam navedenih sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila in nimam osebnih interesov ter nisem pristranska glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva;
- nisem sama oziroma z mano povezane osebe v zadnjih treh letih opravljala nobene storitve ali transakcije, povezane s sredstvi oziroma premoženjem, ki so predmet te ocene vrednosti;
- plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- sem osebno pregledala imetje nepremičnine, ki je predmet tega ocenjevanja vrednosti;
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči;
- da so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu z določiloma 2.1 in 2.2 SPS 2 (Ur. List RS 106/2013) in Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. list RS 106/2010);
- poročilo ni izdelano za namene računovodskega poročanja;
- pri izdelavi tega poročila sem upoštevala MSOV 2017.

Stojnci, 21.3.2019

cenilka:
mag. Marija Toplak



cenilka: mag. Marija Toplak, univ. dipl. inž. grad.

Literatura in viri:

1. Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti, 2010, Uradni list RS, 23/2010
2. Zakon o revidiranju (ZRev-2), 2008, Uradni list RS št. 65/2008
3. Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2011, 2013 in 2017, International Valuation Standards Committee 2011, 2013 in 2017, prevod Slovenski inštitut za revizijo 2012, 2013 in 2017.
4. Slovenski poslovno finančni standardi, Ur. list 106/2013
5. Pšunder I., Torkar M., 2007: Priročnik za ocenjevanje vrednosti nepremičnin, Slovenski inštitut za revizijo
6. Pšunder I., Vrenčur R., 2012: Nepremičninsko pravo in vrednost pravica na nepremičninah, Slovenski inštitut za revizijo
7. Bolčina B., Bratina B., Čibej J. A., Duhovnik M., Gračanič S., Hojnik G., Jerman S., Kosi M., Kratnar J., Lušnic K., Murko J., Nagode Zupančič P., Odar M., Povše Ž., Skitek M., Srednik R., Škerget D., Torkar M., Valentinčič A., Vrenčur R., Zadnik Stirn L., Zupančič D., Zupančič V., 2012: Gradivo za izobraževanje za pridobitev strokovnih znanj za opravljanje nalog pooblaščenih ocenjevalcev vrednosti nepremičnin, Ljubljana, Slovenski inštitut za revizijo
8. Slovenski standard SIST ISO 9836: 2000, urad RS za standardizacijo in meroslovje
9. Zemljiška knjiga. <http://portal.sodisce.si/vpogledi/zk.portal>
10. Kataster: <http://prostor3.gov.si/javni/login.jsp?jezik=sl>
11. GERK: <http://rkg.gov.si/GERK/viewer.jsp>
12. Evidenca trga nepremičnin: https://prostor.gov.si/preg/etn/etn_posli.jsp;
<http://aplikacije.trgnepremicnin.si/TRGOSKOP/TRGOSKOP/TRGOSKOP.html?s...>
13. Portal vrednotenja nepremičnin pri GURS: <http://prostor3.gov.si/zvn/zvn/ZVN.html>



Številka: 3506-15/2019-002
Datum: 17.01.2019

Marija Toplak s.p.
Stojnci 135a
2281 Markovci

Občinska uprava Občine Hoče-Slivnica, Pohorska cesta 15, 2311 Hoče, ki jo zastopa župan Marko Soršak izdaja na podlagi 105. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US, 14/15 – ZUUJFO in 61/17 – ZUreP-2)) in 179. člena Zakona o splošnem upravnem postopku (Ur. l. RS, št. 24/2006-UPB2, 105/2006-ZUS-1, 126/2007, 65/2008, 47/2009 Odl.US: U-I-54/06-32 (48/2009 popr.), 8/2010), 83/2013) naslednje

POTRDILO O NAMENSKI RABI ZEMLJIŠČ

1. PODATKI O ZEMLJIŠKIH PARCELAH

KATASTRSKA OBČINA	PARC. ŠT.
Hočko Pohorje	7/30, 7/29, 7/27, 7/26, 7/25

2. PROSTORSKI AKTI, KI VELJAJO NA OBMOČJU ZEMLJIŠKIH PARCEL

PROSTORSKE SESTAVINE PLANSKIH AKTOV OBČINE:

☒ Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Hoče-Slivnica (MUV, št. 28/14, 4/15-teh. popravek, 10/15-obvezna razlaga, 23/15-teh. popravek, 24/15-obvezna razlaga, 1/16-teh. popravek, 9/16, 10/16-teh. popravek, 4/17-teh. popravek, 6/17, 23/17)

3. PODATKI O NAMENSKI RABI PROSTORA

PARC. ŠT.	K.O.	OSNOVNA NAMENSKA RABA	PODROBNEJŠA NAMENSKA RABA
7/30 7/29 7/27 7/26 7/25	Hočko Pohorje	stavbno zemljišče	območje stanovanj – SP - površine počitniških hiš

4. PODATKI O OBMOČJIH VAROVANJ IN OMEJITEV

☒ Uredba o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrove in Dravskega polja (Ur. l. RS, št. 24/07).

5. PROSTORSKI UKREPI

☒ Zakonita predkupna pravica - V skladu z Odlokom o predkupni pravici občine Hoče-Slivnica (MUV št. 1/05, 15/07) občina na omenjenih zemljiščih ne uveljavlja predkupne pravice.

☒ Začasni ukrepi za zavarovanje - V skladu z Odlokom o začasnih ukrepih za zavarovanje urejanja prostora na območju občine Hoče-Slivnica (MUV, št. 6/05, 20/05, 19/07, 3/08, 7/09, 34/09) na omenjenih zemljiščih ne veljajo začasni ukrepi.

6. PODATKI O VAROVANJU IN OMEJITVAH PO POSEBNIH PREDPISIH

- Vrsta varovanega območja: /
- Predpis oz. akt o zavarovanju: /

7. VELJAVNOST POTRDILA O NAMENSKI RABI ZEMLJIŠČA

Potrdilo o namenski rabi zemljišča velja do naslednjih sprememb in dopolnitev prostorskih sestavin planskih aktov Občine Hoče – Slivnica.

8. RAZNO – POSEBNI POGOJI

Na območju katastrskih občin Slivniško Pohorje in Hočko Pohorje je potrebno upoštevati Uredbo o spremembah in dopolnitvah Uredbe o določitvi objektov in okolišev objektov, ki so posebnega pomena za obrambo, in ukrepih za njihovo varovanje (Uradni list, RS, št. 26/2010).

9. PLAČILO UPRAVNE TAKSE

Na podlagi Zakona o upravnih taksah (Ur. l. RS, št. 106/10 – UPB5 in 14/15 – ZUUJFO, 84/15-ZZelP-J in 32/16) je taksa v višini 22,70 € plačana.

PRIPRAVILA:

Danijela RAKOVIČ, univ. dipl. ekon.



OBČINA HOČE-SLIVNICA
DIREKTOR OBČINSKE UPRAVE

Mag. Peter COKAN, mag. prav., univ. dipl. inž. str.

Priloga:

- kartografski izpis in legenda

Vročiti:

- Marija Toplak s.p., Stojnci 135a, 2281 Markovci – navadno